

Titel:

Kein Anspruch eines Mieters auf Wasserversorgung gegen Wasserversorgungseinrichtung

Normenketten:

ZPO § 114 Abs. 1 S. 1

BGB § 242, § 858, 862 Abs. 1 S. 1

GG Art. 2 Abs. 2 S. 1

Leitsätze:

1. Kann nach einer Gemeindesatzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung nur ein Grundstückseigentümer oder ein ähnlich dinglich Berechtigter verlangen, dass sein bebautes, bebaubares, gewerblich genutztes oder nutzbares Grundstück nach Maßgabe der Satzung an die Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen und mit Wasser beliefert wird, so steht Mietern dieser Anspruch mangels dinglicher Berechtigung nicht zu. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Mieter hat auch dann keinen Anspruch auf Wiederherstellung der Wasserversorgung gegenüber dem Wasserversorger, wenn der Vermieter die Zahlungspflichten nicht erfüllt. Er kann auch nicht mit Blick auf Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG sowie § 242 BGB vom Wasserversorger verlangen, dass er die Wasserversorgung nicht unterbricht. (Rn. 18 – 19) (redaktioneller Leitsatz)
3. Wird bei einem Mieter wegen Zahlungsrückständen des Vermieters die Wasserversorgung eingestellt, ist darin keine verbotene Besitzstörung iSd § 858 BGB gegenüber dem Mieter zu sehen. Das Zurückhalten einer lediglich gegenüber dem Vermieter geschuldeten Leistung betrifft noch nicht den geschützten Besitz des Mieters an der Wohnung (ebenso LG Frankfurt (Oder) BeckRS 2002, 2295). (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)
4. Eine Besitzstörung iSd § 858 BGB könnte allenfalls dann angenommen werden, wenn nicht der gesamte Haus- bzw. Grundstücksanschluss durch die Hauptabsperreinrichtung des Grundstücksanschlusses abgesperrt, sondern die Wasserversorgung der Mietwohnung selbst durch eine Absperrvorrichtung an den in der Wohnung befindlichen Zuleitungen unterbrochen werden würde. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Kein Anspruch des Mieters auf Wiederherstellung der Wasserversorgung nach Einstellung wegen Zahlungsrückständen des Vermieters, Keine verbotene Eigenmacht des Wasserversorgers gegenüber dem Mieter durch Einstellung der Wasserversorgung, Wasserversorgungseinrichtung, Anschluss- und Benutzungsrecht, Einstellung der Wasserversorgung, Anspruch des Mieters, Besitzstörung durch Einstellung der Wasserversorgung, mietrechtlicher Anspruch auf Wasserlieferung

Fundstelle:

FDMietR 2025, 025868

Tenor

1. Der Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe wird abgelehnt.
2. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung wird abgelehnt.
3. Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens.
4. Der Streitwert wird auf 2.500,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller begehrt die einstweilige Wiederherstellung seiner Wasserversorgung durch die Antragsgegnerin auf deren Kosten.

2

Der Antragsteller bewohnt das Anwesen ..., ... auf dem Grundstück FINr. ..., Gemarkung ... Ausweislich des Grundbuchs ist Eigentümerin dieses Grundstücks die ... X-GmbH ... Mit Schreiben vom 27. März 2025 wies die Antragsgegnerin die ... X-GmbH ... darauf hin, dass sie nach § 23 Abs. 2 der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde ... vom 27. November 2024 (WAS) berechtigt sei, die Wasserversorgung zwei Wochen nach Androhung einzustellen, wenn Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt seien. Trotz wiederholter Mahnungen seien Forderungen der Antragsgegnerin in einer Gesamthöhe von 619,94 EUR bislang nicht bezahlt worden. Eine Zahlung werde letztmals bis spätestens 16. April 2025 gefordert. Nach Fristablauf werde die Wasserversorgung für die Abnahmestelle ... eingestellt. Das Schreiben wurde dem Antragsteller durch die Polizei am 6. April 2025 übergeben.

3

Mit Schriftsatz vom 14. April 2025 wandte sich der Antragsteller an das Amtsgericht ... (Az. ...*) und beantragte, „eine einstweilige Anordnung zu erlassen, mit der der Antragsgegner zu folgender Leistung verpflichtet wird: dem Bürgermeister ... zu Untersagen, mich weiter konstruierten Vorwürfen und der Nötigung auszusetzen.“ Der Antragsteller führte hierzu weiter aus, er selbst übe seit dem 19. November 2020 keine Tätigkeit mehr als Liquidator der ... X-GmbH ... aus. Als Schwerbehinderter werde er durch die angekündigte Einstellung der Wasserversorgung diskriminiert und der Nötigung ausgesetzt. Für Verbindlichkeiten des Hauseigentümers sei er nicht verantwortlich. Mit weiterem Schriftsatz vom 14. April 2025 an das Amtsgericht ... wies der Antragsteller darauf hin, dass er im Schreiben der Antragsgegnerin vom 23. März 2025 persönlich als Verantwortlicher für offene Rechnungen der ... X-GmbH ... angesprochen worden sei. Er wiese nochmals darauf hin, dass er für diese nicht mehr als Liquidator tätig sei.

4

Mit Schreiben vom 24. April 2025 informierte die Antragsgegnerin die ... X-GmbH ..., dass die Wasserlieferung am selben Tag eingestellt werde. Es bestehe die Möglichkeit, von Montag bis Freitag zwischen 6.30 und 7.00 Uhr im Bauhof der Antragsgegnerin gegen Barzahlung mit eigenen Behältnissen Wasser zu holen.

5

Die Antragsgegnerin führte mit Schriftsatz vom 25. April 2025 an das Amtsgericht ... insbesondere aus, die Aktivlegitimation des Antragstellers sei infrage zu stellen. Im Übrigen sei im Hinblick auf das Schreiben der Antragsgegnerin vom 27. März 2025 festzuhalten, dass sich die offenen Wassergebühren auf Forderungen seit dem Jahr 2022 zurückführen ließen. In diesem Zeitraum sei der Antragsteller noch als Liquidator tätig gewesen und es habe noch kein anerkannter Grad der Schwerbehinderung vorgelegen.

6

Mit Schriftsatz vom 25. April 2025 wandte sich der Antragsteller an das Sozialgericht ... (Az. ...*) und beantragte,

„eine einstweilige Anordnung zu erlassen, mit der der Antragsgegner zu folgender Leistung verpflichtet wird:

die abgestellte Wasserversorgung unmittelbar wieder herstellen und die Kosten, welche für die notwendige Versorgung und die Hygiene Maßnahmen bis zur Wiederversorgung auszugleichen.“

7

Der Antragsgegnerin sei mit Telefax vom 8. März 2025 mitgeteilt worden, dass die vorgenommene Schätzung des Wasserverbrauchs falsch sei. Die erbetene Korrektur sei aber bis zum 24. April 2025 nicht erfolgt. Der Eigentümer des Hauses lebe in Nordzypern (Türkei). Der Antragsteller werde persönlich genötigt, Zahlungen zu leisten. Als Schwerbehinderter sei es ihm unzumutbar, in einem Haus ohne Wasserversorgung zu leben. Eine Taxifahrt zum nächstgelegenen barrierefreien Dusch- und Waschraum koste 180 EUR, die Nutzung des Bades weitere 18 EUR. Als chronischer Diabetiker dürfe er fast nur frisches Gemüse und Obst zu sich nehmen, für dessen Reinigung er Wasser benötige. Um diese Wasserversorgung sicherzustellen seien Taxifahrten für jeweils 60 – 70 EUR notwendig.

8

Mit weiterem Schriftsatz vom 6. Mai 2025 an das Sozialgericht ... stellte der Antragsteller klar, dass der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung von ihm persönlich gestellt werde. Er sei nur Mieter einer Wohneinheit im ersten Obergeschoss des Hauses ... in ... Der Mietvertrag sei im Jahr 2014 mit der ... X-

GmbH ... abgeschlossen, die Firmentätigkeit seit 2020 eingestellt worden. Der Eigentümer des Hauses lebe in N. (Türkei). Es werde Prozesskostenhilfe beantragt.

9

Das Amtsgericht ... wies den Antrag des Antragstellers im Verfahren ... mit Beschluss vom 7. Mai 2025 zurück. Zur Begründung führte das Amtsgericht aus, der Antrag sei bereits unzulässig, da kein vollstreckbarer Antrag gestellt worden sei. Zudem sei er unbegründet, da ein Verfügungsanspruch weder substantiiert dargetan noch glaubhaft gemacht worden sei. Es sei nicht ersichtlich, wogegen sich der Antragsteller wehre. Soweit er vortrage, nicht Eigentümer des Grundstücks zu sein, sei darauf zu verweisen, dass der Einstellungsbescheid nicht gegen den Antragsteller als Privatperson, sondern gegen den Grundstückseigentümer gerichtet gewesen sei. Wegen fehlender Wasserversorgung habe der Antragsteller allenfalls einen Anspruch gegen seinen Vermieter.

10

Im Verfahren ... vor dem Sozialgericht ... führte die Antragsgegnerin mit Schriftsatz vom 25. Mai 2025 im Wesentlichen aus, es seien wiederholt Wasserrechnungen an die Postanschrift ... zugestellt worden. Der Antragsteller sei dort gemeldet und trete als tatsächlicher Verbraucher des gelieferten Wassers auf. Es sei ihm daher jederzeit möglich gewesen, durch Zahlung der fälligen Beträge die Versorgung aufrechtzuerhalten. Die Einstellung der Wasserversorgung sei weder unerwartet noch unangekündigt erfolgt. Wenn der Antragsteller nicht Eigentümer des Anwesens sei, habe er etwaige Ansprüche auf Wasserversorgung gegenüber seinem Vermieter geltend zu machen. Seit dem Jahr 2022 seien der Antragsgegnerin trotz Aufforderungen keine Wasserzählerstände übermittelt worden. Aus diesem Grund habe der Wasserverbrauch geschätzt werden müssen. Erst am 8. März 2025 sei vom Antragsteller erstmals ein Ablesewert von 218 m³ mitgeteilt worden. Die Schätzung der Antragsgegnerin habe sich auf 220 m³ belaufen, habe also lediglich 2 m³ (entsprechend einem Wert von etwa fünf Euro) darüber gelegen. Vom Antragsteller seien bislang keine Zahlungen für den Wasserverbrauch erfolgt.

11

Das Sozialgericht ... verwies den Rechtsstreit im Verfahren ... mit Beschluss vom 2. Juni 2025 an das Bayerische Verwaltungsgericht Bayreuth. Mit gerichtlichem Schreiben vom 8. Juli 2025 erhielt der Antragsteller nochmals Gelegenheit, seinen Antrag bis zum 15. Juli 2025 gegebenenfalls weiter zu begründen.

12

Die Antragsgegnerin legte am 18. Juli 2025 die Behördenakten vor und führte mit Schriftsatz vom 25. Juli 2025 aus, dass inhaltlich auf die bereits in den Verfahren vor dem Amtsgericht ... und dem Sozialgericht ... abgegebenen Stellungnahmen Bezug genommen werde. Hinsichtlich der im Schreiben der Antragsgegnerin vom 27. März 2025 angesprochenen Mahnungen sei festzustellen, dass alle einzelnen Fälligkeiten zunächst angemahnt worden seien und danach jeweils die Vollstreckung angekündigt worden sei. Dies sei monatlich mit einfachem Brief oder durch persönlich durch Gemeindebedienstete hinterlegte Schreiben erfolgt. Den Mahnschreiben seien in unregelmäßigen Abständen Kontoübersichten beigelegt gewesen, die den aktuellen Forderungsstand dokumentierten. Die Antragsgegnerin legte zudem 23 zum Zweck der Zwangsvollstreckung erstellte Aufstellungen der Forderungen gegenüber der ... X-GmbH ... aus dem Zeitraum vom 24. Oktober 2018 bis 30. Juni 2025 vor.

13

Ergänzend wird entsprechend § 117 Abs. 3 Satz 2 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) auf die Gerichtsakte und die vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

14

1. Der Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe ist gemäß § 166 Abs. 1 Satz 1 VwGO i.V.m. § 114 Abs. 1 Satz 1 der Zivilprozessordnung (ZPO) unabhängig von den persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen des Antragstellers abzulehnen, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung aus den nachfolgend dargestellten Gründen keine hinreichende Aussicht auf Erfolg bietet.

15

2. Der Antrag ist bereits unzulässig.

16

a) Zwar ist der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung nach § 123 Abs. 5 VwGO hier statthaft, da der Antragsteller im Wesentlichen die Wiederherstellung der Wasserversorgung des von ihm bewohnten Anwesens und damit einen Realakt und nicht die Aufhebung eines Verwaltungsaktes begehrt.

17

b) Auch der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung nach § 123 Abs. 1 VwGO setzt aber in analoger Anwendung von § 42 Abs. 2 VwGO voraus, dass der Antragsteller zumindest darlegt, dass er in eigenen Rechten verletzt sein kann. Er müsste dazu plausibel vorbringen, dass ihm der geltend gemachte Anordnungsanspruch zustehen kann; zudem müsste nach dem Vortrag des Antragstellers ein Anordnungsgrund zumindest möglich sein (vgl. Schoch in Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht, Stand August 2024, § 123 VwGO Rn. 107 m.w.N.). Jedenfalls hinsichtlich des Anordnungsanspruchs ist dies hier aber nicht der Fall:

18

aa) Dem Antragsteller steht kein Anschluss- und Benutzungsrecht hinsichtlich der Wasserversorgungseinrichtung der Antragsgegnerin bezüglich des von ihm bewohnten Anwesens zu. Nach § 4 Abs. 1 WAS kann jeder Grundstückseigentümer verlangen, dass sein bebautes, bebaubares, gewerblich genutztes oder gewerblich nutzbares Grundstück nach Maßgabe der Satzung an die Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen und mit Wasser beliefert wird. Die Vorschriften der Satzung für Grundstückseigentümer gelten nach § 2 Abs. 2 Satz 1 WAS auch für Erbbauberechtigte oder ähnlich zur Nutzung eines Grundstücks dinglich Berechtigte. Der Antragsteller ist aber ausweislich des Grundbuchs und nach seinem eigenen Vortrag gerade nicht Eigentümer des fraglichen Grundstücks oder an diesem sonst in irgendeiner Weise dinglich berechtigt. Nach seinen Angaben hat er im Jahr 2014 einen Mietvertrag über die von ihm bewohnte Wohneinheit mit der Eigentümerin des Grundstücks abgeschlossen. In Übereinstimmung mit der Regelung des Anspruchs auf Belieferung mit Wasser nach § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Satz 1 WAS sieht § 12 Abs. 1 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde ... vom 27. November 2024 (BGS-WAS) entsprechend vor, dass Gebührensschuldner derjenige ist, welcher im Zeitpunkt des Entstehens der Gebührenschuld Eigentümer des Grundstücks oder ähnlich zur Nutzung des Grundstücks dinglich berechtigt ist. Abweichend hiervon können allenfalls nach § 12 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BGS-WAS der Inhaber eines auf dem Grundstück befindlichen Betriebs oder die Wohnungseigentümergeinschaft Gebührensschuldner sein. Die Antragsgegnerin hat nach den vorgelegten Akten entsprechende Gebührenforderungen und Mahnungen sowie die Androhung der Einstellung der Wasserversorgung auch stets an die ... X-GmbH ..., nicht aber an den Antragsteller persönlich gerichtet.

19

bb) Hat nach der satzungsrechtlichen Regelung nur der Grundstückseigentümer, nicht aber dessen Mieter einen Anspruch auf Wasserversorgung gegen den Wasserversorger, so kann ein Mieter für den Fall, dass der Vermieter seine Zahlungspflichten gegenüber dem Wasserversorger nicht erfüllt und dieser deshalb die Versorgung einstellen will, auch nicht mit Blick auf das Grundrecht auf Leben und körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland – GG) sowie den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB) vom Wasserversorger verlangen, dass er die Wasserversorgung nicht unterbricht. Der Wasserversorger darf die Wasserversorgung gegenüber seinen Kunden – in der Regel den Grundstückseigentümern – nur unter den besonderen Anforderungen des § 33 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) bzw. hier den inhaltsgleichen Regelungen in § 23 Abs. 1 und Abs. 2 WAS einstellen. Die Vorschriften stellen abweichend von §§ 273, 320 BGB zusätzliche Erfordernisse für die Inanspruchnahme dieser Leistungsverweigerungsrechte auf, um wegen der überragenden Bedeutung der Wasserversorgung deren Unterbrechung nur zuzulassen, soweit eine Fortsetzung der Versorgung für den Wasserversorger unter Berücksichtigung seiner berechtigten Interessen unzumutbar wäre. Angesichts dessen stellen § 33 Abs. 1 und 2 AVBWasserV ebenso wie § 23 Abs. 1 und Abs. 2 WAS bereits eine Konkretisierung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und Erforderlichkeit dar und schützen insoweit mittelbar auch Mieter (vgl. OVG Berlin-Bbg, B.v. 21.4.2010 – OVG 9 S 121.09 – juris Rn. 4; VG Potsdam, B.v. 29.4.2022 – 8 L 125/22 – juris Rn. 12). Auch ein Verstoß gegen Verfassungsrecht ist insoweit nicht anzunehmen (vgl. zur Parallelregelung zur Stromversorgung in § 33 a.F. der Verordnung über Allgemeine

20

cc) Ebenso ist in der Einstellung der Wasserversorgung durch die Antragsgegnerin wegen Zahlungsrückständen der Grundstückseigentümerin keine verbotene Besitzstörung i.S.d. § 858 BGB gegenüber dem Antragsteller als Mieter zu sehen, deren Rückgängigmachung dieser nach § 862 Abs. 1 Satz 1 BGB verlangen könnte. Das Zurückhalten einer lediglich gegenüber dem Vermieter geschuldeten Leistung betrifft noch nicht den geschützten Besitzbereich des Mieters. Schon begrifflich wird der Mieter durch die Einstellung der Wasserversorgung nicht in seinem „Besitz“ an der Wohnung gestört. Es liegt kein Eingriff in die vom Mieter genutzten Räume vor, sondern das Zurückhalten einer Leistung, was keine Besitzstörung darstellt. Eine solche Besitzstörung könnte allenfalls dann angenommen werden, wenn nicht der gesamte Haus- bzw. Grundstücksanschluss durch die im Verantwortungsbereich und Eigentum des Wasserversorgers stehende Hauptabsperreinrichtung des Grundstücksanschlusses (vgl. § 9 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 3 WAS) abgesperrt, sondern die Wasserversorgung der Mietwohnung selbst durch eine Absperrvorrichtung an den in der Wohnung befindlichen Zuleitungen unterbrochen werden würde (vgl. LG Frankfurt/M., U.v. 15.5.1998 – 2/17 S 465/97 – juris Rn. 3 ff.; LG Frankfurt (Oder), U.v. 1.2.2002 – 6a S 75/01 – juris Rn. 8; Hempel, NZM 1998, 689/691 f.).

21

dd) Der Antragsteller wird dadurch nicht schutzlos gestellt. Er kann seinen mietrechtlichen Anspruch auf Wasserlieferung gegen den Vermieter im Zivilrechtsweg geltend machen. Droht durch die Unterbrechung der Wasserversorgung infolge Zahlungsverzugs des Vermieters die Unbenutzbarkeit der Mietwohnung und damit die Obdachlosigkeit, kann darüber hinaus ein ordnungsrechtliches Einschreiten auf der Grundlage der polizeirechtlichen Generalklausel gerechtfertigt sein. Die zuständige Ordnungsbehörde kann in einem solchen Fall eine entsprechende ordnungsrechtliche Verfügung an den Vermieter als Störer richten und diese unter Einschaltung des Wasserversorgers im Wege der Ersatzvornahme vollstrecken, um eine Fortdauer der Wasserversorgung zu sichern (vgl. OVG Berlin-Bbg, B.v. 21.4.2010 – OVG 9 S 121.09 – juris Rn. 5). Dass der Antragsteller allerdings von Obdachlosigkeit bedroht wäre, hat er weder dargelegt, geschweige denn glaubhaft gemacht (§ 123 Abs. 3 VwGO i.V.m. § 920 Abs. 2 ZPO); eine solche Gefahr ist auch sonst nicht ersichtlich.

22

c) Aus den oben genannten Gründen wäre der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung jedenfalls auch unbegründet.

23

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

24

4. Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 53 Abs. 2 Nr. 1, § 52 Abs. 1 des Gerichtskostengesetzes (GKG) i.V.m. Nr. 1.5 und 22.4 des Streitwertkataloges für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025.